

Sygnatura akt I Ns 99/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant Magdalena Popławska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015r. w Kamiennej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku P. M.

z udziałem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o ustanowienie służebności przesyłu

postanawia:

ustanowić na czas nieokreślony na rzecz uczestnika postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. na nieruchomości rolnej niezabudowanej o powierzchni 8,7266 ha, należącej do wnioskodawcy P. M., położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczysta za nr (...) prawo służebności przesyłu gazu ziemnego za pomocą gazociągu przechodzącego przez tę działkę, która to służebność polegać będzie na prawie przesyłu energii cieplnej, prawie wstępu na nieruchomość w celu konserwacji urządzeń przesyłowych oraz w celu usunięcia awarii tych urządzeń i ich remontów jak również modernizacji, ustalając pas eksploatacyjny służebności na długości 270 metrów i szerokości 3 metrów po obu stronach osi gazociągu o łącznej powierzchni 1620 m<sup>2</sup> zgodnie z przebiegiem opisanym na mapie przebiegu gazociągu (...) (k – 136 akt) dołączonym do opinii biegłej M. T., oraz z zakresem pasa służebności opisanym w tej opinii,

zasądzić od uczestnika (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. na rzecz wnioskodawcy P. M. tytułem jednorazowego wynagrodzenia kwotę 18.770,00 zł płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności i dalej idący wniosek w tej kwestii oddalić,

zasądzić od uczestnika (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. na rzecz wnioskodawcy P. M. kwotę 420,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania

ustalić i wypłacić biegłej M. T. od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 347,07 zł tytułem zwrotu kosztów osobistego stawiennictwa i wynagrodzenia za wydanie ustnej opinii uzupełniającej,

nakazać wnioskodawcy P. M. aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 783,31 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

nakazać uczestnikowi postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 783,30 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

**Sygn. akt I Ns 99/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. M. wnioskiem z dnia 27 marca 2014r. domagał się ustanowienia na rzecz uczestnika postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., na nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) obręb nr 5, stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), służebność przesyłu przesyłowej sieci gazociągowej za wynagrodzeniem w wysokości 3600,00 zł rocznie. Wnioskodawca chciał określenia uprawnień i obowiązków uczestnika co do wstępu na nieruchomość i naprawienia szkód, określenia uprawnień właściciela do realizacji obowiązku utrzymania roślinności leśnej.

W uzasadnieniu wniosku podał, że jest właścicielem nieruchomości, przez którą przebiega należąca do uczestnika sieć gazociągowa i posadowiona jest ona pod powierzchnią gruntu. Podniósł, że instalacja biegnie przez teren, który został przeznaczony do zalesienia, a wynagrodzenie za ustanowienie służebności winno pełnić funkcję kompensacyjną, ukierunkowana na zrekompensovanie niekorzystnych dla powoda konsekwencji usytuowania na jego nieruchomości instalacji.

Uczestnik postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie wniosku, wskazując na istnienie tzw. „stosunku obligacji realnej”, ukształtowany od czasu budowy przedmiotowego gazociągu. Uczestnik podał dalej, że z dokumentów znajdujących się w posiadaniu uczestnika można wyprowadzić domniemanie, że inwestor gazociągu dysponował odpowiednią zgodą jednostek państwowych do wybudowania w ich gruntach odcinka przedmiotowego gazociągu, w tym także w tej nieruchomości, która stanowi obecnie własność wnioskodawcy. Według uczestnika, jego poprzednicy prawni dysponowali zgodą właściciela nieruchomości skoro do 2001r. był nim Skarb Państwa i zgadzał się z potrzebą usytuowania gazociągu. Uczestnik podniósł, że wejście w życie przepisów wprowadzających do obrotu prawnego instytucję służebności przesyłu, nie spowodowało likwidacji takich instrumentów prawnych, które umożliwiają korzystanie z cudzych gruntów w zakresie przebiegu przez nie urządzeń przesyłowych i ich eksploatację. Uczestnik wskazał wreszcie, że wnioskodawca nabywając na własność przedmiotową nieruchomość, zdawał sobie sprawę, że w jego gruncie przebiega odcinek gazociągu i że z chwilą wydania mu tej nieruchomości przeszły na niego jako nabywcę ciężary związane ze zlokalizowaniem takich urządzeń przesyłowych w gruncie tej nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia uczestnik podniósł, że żądanie wnioskodawcy jest w tej mierze wygórowane i powinno uwzględniać konieczność wyodrębnienia strefy kontrolowanej wynoszącej 3 metry od gazociągu

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

**Wnioskodawca P. M. nabył w 2001 roku nieruchomość rolną niezabudowaną o powierzchni 8,7266 ha położoną przy ulicy (...) w K., stanowiącą działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Działka ta w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczona jest jako teren rolny i częściowo jako teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej. Na działce tej znajdują się lasy, nieużytki pastwiska trwale i grunty orne.**

(dowód: odpis księgi wieczystej – k – 7-9 akt, wypis z rejestru gruntów - k – 6 akt, opinia biegłej mgr inż. M. A. J. – T. – k – 96- 151 akt)

Przez nieruchomość przebiega gazociąg średniego podwyższonego ciśnienia DN 500 relacji Ś. – C.. Gazociąg przebiega pod gruntem przez środkową część działki od wschodniej granicy działki przylegającej ulicy (...) do granicy zachodniej działki przylegającej do drogi gruntowej, poniżej wzniesienia pod nazwa G. Sądowa.

(dowód: mapy z oznaczonym gazociągiem – k – 50-52 akt, opinia biegłej mgr inż. M. A. J. – T. – k – 96- 151 akt)

Dla służebności przesyłu zapewniającej przedsiębiorstwu przesyłowemu możliwość prawidłowej eksploatacji urządzeń przesyłowych, wykonywania wszelkich prac zabiegów eksploatacyjnych oraz remontów – niezbędny jest pas długości 270 metrów i szerokości 3 metrów po obu stronach osi gazociągu o łącznej powierzchni 1620 m<sup>2</sup> .

(dowód: opinia biegłej mgr inż. M. A. J. – T. – k – 96- 151 akt)

Mając na uwadze powierzchnię pasa eksploatacyjnego służebności przesyłu, który powinien być wolny od drzew zakrzewień, zakres ograniczenia współwłaścicieli w używaniu nieruchomości na skutek lokalizacji urządzeń przesyłowych wyrażający się w zakazie wznoszenia budynków, urządzeń stałych składów i magazynów w pasie 20 metrów po obu stronach od osi gazociągu oraz ustalonej w miejscowym planie strefy ochronnej wynoszącej 40 metrów po obu stronach osi gazociągu i związana z tym utrata wartości nieruchomości uzasadniały przyznanie jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności w kwocie 18.770,00 zł

(dowód: pisemna opinia biegłej M. A. J.-T. – k – 96-151 akt i uzupełniająca opinia ustna złożona na rozprawie w dniu 16 grudnia 2015 r.)

### **Sąd zważył co następuje:**

Możliwość ustanowienia służebności przesyłu wprowadził Kodeks cywilny dopiero z dniem 3 sierpnia 2008 r. dodając przepisy art. 3051 - 3054kc (ustawa z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 116. poz. 731). Po myśli art. 3051kc nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. (urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne) prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Zgodnie zaś z art. 3052 § 2 k.c. jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu. Na mocy natomiast art. 3054 k.c. do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Właściciel nieruchomości może złożyć wniosek także wówczas, gdy jedyną przyczyną odmowy zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu jest spór co do wysokości wynagrodzenia i zarazem też nie może wystąpić o zasądzenie wynagrodzenia bez jednoczesnego ustanowienia służebności (patrz. postanowienie SN z dnia 14 października 2010 r.. III CZP 66/10 -LEX w (...)).

W kontekście regulacji tworzącej tę nową instytucję prawa cywilnego, nie może stanowić podstawy do oddalenia wniosku zarzut istnienia tzw. „obligacji realnej”, która miałaby wynikać z uzyskania przez inwestora gazociągu zgody właściciela nieruchomości na położenie gazociągu. Fakt świadomości wnioskodawcy w chwili nabycia nieruchomości co do tego, że w jego gruncie znajduje się gazociąg, nie tworzył jeszcze obligacji realnej, a przede wszystkim nie pozbawiał wnioskodawcy prawa do wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należało dojść do przekonania, że zachodziła potrzeba ustanowienia na nieruchomości przy ulicy (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), służebności przesyłu gazu ziemnego za pomocą gazociągu przechodzącego przez działkę (...), polegającej na prawie dostępu przez uczestnika postępowania, w niezbędnym zakresie, do opisanej wyżej sieci w pasie eksploatacyjnym o powierzchni łącznej 1620 m<sup>2</sup> biegnącej w sposób oznaczony na mapie na karcie 136, dołączonej do opinii biegłej M. A. J. - T., w celu przeprowadzania napraw i konserwacji oraz utrzymania w bieżącej eksploatacji przesyłowej gazociągu wraz ze związanymi z nim urządzeniami. Na potrzeby niniejszego postępowania wystarczyło oznaczenie przebiegu sieci ciepłowniczej na istniejących już mapach. Wprawdzie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18.04.2012 r., sygn. akt V CSK 190/11 wyraził pogląd o celowości oznaczenia służebności przesyłu na mapie geodezyjnej, sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, lecz faktycznie brak jest prawnego obowiązku sporządzania takiej mapy w postępowaniu sądowym toczącym się z wniosku właściciela nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu.

Jeżeli chodzi o wysokość odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności jak wyżej, to Sąd nie znalazł jakichkolwiek podstaw do podważenia oceny i prawidłowości pisemnej opinii biegłej sądowej M. T. wydanej w sprawie. Była ona wszechstronna i wnikliwa oraz przeprowadzona po szczegółowej analizie całego dostępnego biegłej materiału porównawczego i dokumentacji dotyczącej przeznaczenia nieruchomości, planu zagospodarowania przestrzennego

obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej K. i zawartych tam prognoz co do przeznaczenia nieruchomości. Zawarte w niej wnioski - przy zastosowaniu właściwego procesu badawczego - zostały sformułowane w sposób jasny i logiczny. Zgodnie z celem opinii i w realiach niniejszej sprawy przy szacowaniu nieruchomości, zastosowanie mieć mogło jedynie podejście porównawcze z kolerowaniem ceny średniej. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Biegła dokonując wyceny, starannie dobrała transakcje, służące jako materiał porównawczy, przyjęła właściwe współczynniki korygujące i sporządziła operat w taki sposób, żeby - będąc jednym z dowodów w sprawie - był zrozumiały i służył celom, dla których został sporządzony (patrz. wyrok WSA w Warszawie z 27.02.2009 r.. I SA/Wa 869/08 -LEX nr 527206 ). Podobieństwo nieruchomości nie jest równoznaczne z ich identycznością i nie oznacza, że zakres występowania tych i innych cech musi być taki sam. Przyjęta w operacie ilość transakcji była wystarczająca, a rodzaj i cechy porównywanych obiektów nie budziły jakichkolwiek zastrzeżeń (patrz. wyrok WSA we Wrocławiu z 17.07.2009 r.. I SA/Wr 832/09 -LEX nr 529315 ). Przy określeniu obszaru niezbędnego do prawidłowego wykonywania służebności i uciążliwości służebności dla właściciela działki, wynikającej z ograniczenia go w bieżącym korzystaniu z przedmiotowej działki i możliwości jej potencjalnego wykorzystania, zostały wzięte pod uwagę: teren strefy wolnej od drzew i zakrzewień, teren strefy kontrolowanej i teren strefy ochronnej, które – jak wskazała biegła – zostały określone odpowiednio w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie a także w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należało przyjąć, że wynagrodzenie za służebność przesyłu powinno mieć co do zasady charakter świadczenia jednorazowego. Biegła w sposób zrozumiały określiła parametry przy stosowaniu wzoru (k-44 opinii, k-140 akt) dla określenia wartości służebności przesyłu. Trafnie biegła powołała się przy tym na postanowienie Sądu Najwyższego z 9 października 2013r., sygn. akt VCSK 471/12, gdzie Sąd Najwyższy wskazał, że „określając wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu należy odmiennie ocenić uciążliwości powstające dla właściciela nieruchomości obciążonej służebnością, gdy dopiero ma zostać zainstalowana nowa linia przesyłowa z budowlami towarzyszącymi... a odmiennie, gdy linia ta już istnieje od wielu lat i w tym stanie nieruchomość była przedmiotem obrotu”. Biegła w uzupełniającej opinii złożonej na rozprawie w dniu 16 grudnia 2015r. odniosła się także w sposób zrozumiały i godny zaakceptowania do zastrzeżeń złożonych przez strony do pisemnej opinii. Wskazała przede wszystkim na to, że symbol R1 oznacza teren rolny z możliwością zabudowy, a nie jak wskazywał wnioskodawca, że oznaczenie to jest równoznaczne z terenem przeznaczonym pod zabudowę. Wskazywała także na zakres ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, z uwagi na obowiązujące strefy ochronne czy kontrolowane. Określenie tych stref i ich powierzchni miało decydujące znaczenie do określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W tych warunkach, przy uznaniu zasadności żądania ustanowienia służebności przesyłu, mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny oraz przywołane wyżej motywy należało orzec jak w punkcie 1 i 2 postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. wnioskodawcy i uczestnicy byli w podobnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania, a wysokość należnego wynagrodzenia zależała od oceny sądu przyjętej w oparciu o opinię biegłego. Koszty te powinny być w równym stopniu rozdzielone pomiędzy stronami. Do czasu wydania orzeczenia wnioskodawca poniósł koszty sądowe w zakresie opłaty od wniosku i zażalenia i zaliczkę na biegłego w kwocie 1.000,00 zł, łącznie 1.080,00 zł. Koszty uczestnika to wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 240,00 zł. Przy wygraniu przez obie strony sprawy po połowie należało zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 420,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Zawarte w punkcie 4 postanowienia orzeczenie o przyznaniu wynagrodzenia biegłej znajduje uzasadnienie w treści 89 ust. 1 i 3 w zw. z art. 90 i 92 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Rozstrzygnięcie zawarte punkcie V i VI oparto na dyspozycji art. art. 113 ust. 1 u. o. k. s. c. w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. Nieuiszczone koszty pisemnej opinii wyniosły 1.219,54 zł i wraz z kosztami ustnej opinii opiewają one łącznie na 1.566,61 zł. Tymi kosztami obciążono więc obie strony w równym stopniu.